



COMUNE DI
MANTOVA

CIRCOLARE

Unità Operativa: Edilizia e Territorio
N. documento: 02/2009
Tipologia: Circolare

OGGETTO: circolare in materia di contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento su edifici unifamiliari

Premesso che l'art. 1 della Legge 10/1977 (ora art. 16 D.P.R. 380/2002 e art. 43 L.R. 12 /2005) ha introdotto nell'ordinamento un principio di ordine generale secondo cui tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono assoggettate a contributo concessorio in relazione agli oneri che la collettività, in dipendenza di esse, è chiamata a sopportare, e che rispetto a tale regola generale costituiscono eccezione le ipotesi di esonero del contributo;

Richiamata la DCC 18 novembre 1994 n. 186 "*Determinazione dei criteri di classificazione degli edifici unifamiliari ai fini dell'esenzione dai contributi di concessione edilizia previsti dall'art. 3, legge 28.01.1977, n. 10 come indicato dall'art. 9, lett. d) della legge medesima*";

Dato atto che tale delibera impone di considerare unifamiliari, e pertanto esenti dai contributi concessori in genere, le unità edilizie inferiori o uguali a 200 mq di Superficie lorda in cui ricorrano determinate caratteristiche tipologiche;

Considerato che con Decreto del 15 aprile 2009 il Presidente della Repubblica, su parere del Consiglio di Stato del 7 maggio 2008, ha annullato la DCC n. 186/1994;

Visto l'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Viste le sentenze T.A.R. Toscana n. 1398 del 12 novembre 1984; T.A.R. Ancona Marche n. 250 del 12 febbraio 1998, T.A.R. Ancona Marche n. 8 del 31 gennaio 2007; T.A.R. Catania Sicilia n. 472 del 13 marzo 2008;

Visto il vigente Regolamento Edilizio che sancisce il concetto di sistematicità dell'intervento, qualora su uno stesso immobile venga realizzato nell'arco di cinque anni un insieme strutturato di opere che possano portare ad un organismo sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale, ed in particolare le sue Norme Tecniche di Attuazione, in cui vengono definiti i parametri urbanistici;

si dispone

- Che, stante l'annullamento della Delibera sopra richiamata, nelle istruttorie relative ad interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari non vengano più applicati i criteri in essa contenuti e che pertanto tali interventi vengano ritenuti gratuiti, indipendentemente dalla superficie degli edifici stessi, ma unicamente secondo il disposto della lett. b), comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

SETTORE SPORTELLO UNICO SERVIZI

Edilizia

Via Gandolfo 11 46100 Mantova
T. +39 0376 338666 F. +39 0376 338633
sportellounico@domino.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it

Apertura al pubblico

lunedì, venerdì e sabato
dalle ore 8.15 alle 12
martedì, mercoledì e giovedì
dalle ore 8.15 alle 16



Il Comune di Mantova è registrato EMAS e certificato
UNI EN ISO 9001:2000 e UNI EN ISO 14001:2004



- Che il concetto di gratuità dell'intervento su edifici familiari di cui alla lett. b), comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 venga applicato come segue:
- la ristrutturazione, di norma onerosa, è gratuita limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari;
 - l'ampliamento, di norma oneroso, è gratuito limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari e con l'ulteriore limite della sua entità, che deve essere contenuta all'interno del 20% delle dimensioni dell'edificio esistente, da intendersi in termini di edificazione urbanisticamente rilevante ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale; poiché l'edificazione urbanisticamente rilevante si esprime attraverso la quantità di volume nonché attraverso la quantità di superficie lorda, l'istruttoria dovrà tenere conto del limite più restrittivo e pertanto sarà oneroso l'intervento edilizio che comporti lo sfioramento anche solo di uno dei due parametri;
 - mantiene il diritto all'esenzione l'intervento complesso costituito dalla ristrutturazione dell'intero edificio unifamiliare accompagnata da un ampliamento degli spazi in misura non superiore al 20% della volumetria e/o della superficie lorda esistente;
 - in caso di ampliamento di edificio unifamiliare in misura superiore al 20% della volumetria e/o della superficie lorda esistente l'esenzione non è riconosciuta, perciò non viene riconosciuta la franchigia fissa al 20% per la parte eventualmente eccedente tale percentuale;
 - l'intervento gratuito può essere ripetuto nel tempo, purché l'ampliamento complessivamente considerato (ovvero la somma di ogni singolo intervento) rimanga all'interno del 20% della consistenza originaria dell'edificio, espressa sia secondo il parametro del volume sia secondo il parametro della superficie lorda;
 - l'applicabilità dell'esonero riguarda esclusivamente le costruzioni residenziali, ossia quegli edifici esistenti che già prima del progettato intervento edilizio siano classificabili come residenze unifamiliari e che mantengano tale caratteristica anche dopo la realizzazione delle opere;
 - l'esonero non è applicabile ad un intervento su immobile non residenziale per il quale l'intervento comporti un cambio di destinazione d'uso, ancorché senza aumento di volume e/o di superficie lorda;
 - il limite per l'ampliamento del 20% di volume e/o superficie lorda può essere applicato ad ogni singolo intervento e non come limite finale, a condizione che tra la fine lavori di un intervento di ampliamento e la richiesta e/o deposito di titolo abilitativo del successivo vi sia una soluzione di continuità accertata, cioè che siano trascorsi almeno cinque anni e pertanto non si configuri sistematicità dell'intervento;
 - termini e condizioni per l'ampliamento (sia che da effettuarsi *una tantum*, con esaurimento del 20%, sia che si tratti di parziale ampliamento che lasci margine in termini di parametri urbanistici per un successivo) rientrano nella definizione ed osservanza degli indirizzi planivolumetrici nell'ambito del titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore, pertanto dovranno essere oggetto di specifico impegno del soggetto attuatore dell'intervento; il relativo atto d'obbligo, o in alternativa la convenzione, dovranno essere registrati e trascritti secondo i disposti del Codice Civile;
 - per gli ampliamenti di edifici unifamiliari dovranno comunque essere fatte salve le procedure previste dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore in ordine alla necessità di integrare gli standard urbanistici, mediante cessione di aree a favore dell'Amministrazione, ovvero mediante monetizzazione sostitutiva.

Mantova, li 31 luglio 2009

F.to IL DIRIGENTE
Avv. Ildebrando Volpi